宅建ニュース

Takken News

国内最大の不動産ネットワーク
宅建協会

No.182
2021秋

徳之島の闘牛
©K.P.V.B

(公社)鹿児島県宅地建物取引業協会

祝 世界自然遺産登録決定

表紙写真

「徳之島の闘牛」（徳之島町・伊仙町・天城町）

今年 7 月 26 日、「奄美大島、徳之島、沖縄島北部及び西表島」の世界自然遺産への登録が決定しました。そこで、今回は徳之島の「闘牛」を紹介します。

徳之島の闘牛の歴史は古く、藩政時代以前から 400 年以上続くとされています。近年では昭和 42 年、徳之島町、伊仙町、天城町の 3 町それぞれに「闘牛協会」が組織され、3 つの闘牛協会をまとめる「徳之島闘牛連合会」が設立されました。毎年、1 月（初場所）・5 月（春場所）・10 月（秋場所）に「全島大会」が開催され、また、全島大会と前後した日やお盆には、牛主同士が出資して各地の闘牛場で闘牛大会が開催されます。

なくさみ館（伊仙町）
写真提供：一般社団法人奄美群島観光物産協会

牛同士がぶつかりあう迫力と激しい技の攻防に、会場の応援団、観客の視線が集まり、好勝負や激戦になればなるほど、指笛や歓声が響き渡り、牛と勢子と観客が一体となって盛り上がります。勝利の瞬間、歓喜の踊りが繰り広げられ南国ならではの熱狂に包まれます。

（表紙写真協力：公益社団法人　鹿児島県観光連盟）

CONTENTS

法令情報 ―― 3～9
敬老お祝い ―― 10～11
会員サポート（ＩＴ推進）室ご案内 ―― 12
不動産流通部からのお知らせ ―― 13
新型コロナウイルス感染症関連情報 ―― 14～15
公取Ｑ＆Ａ、賃貸不動産管理業 ―― 16
統計情報、ホームページ情報 ―― 17
支部だより ―― 18～22
主な会務報告 ―― 22
新入会員・退会会員・各種お知らせ ―― 23

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

登記簿などの公簿情報を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」が全国的に増加し、2017年時点で全国の土地の22%、九州の面積を超える土地が所有者不明土地です。原因は、相続登記の未了が66%、登記名義人の住所変更登記の未了が34%となっており、公共事業、災害からの復旧や民間の土地取引の妨げとなっています。

この所有者不明土地問題を解決するため、**「民法等の一部を改正する法律」「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」**が４月21日に国会で成立しました。

両法律の概要

- ■**民法等の一部を改正する法律**（民法等一部改正法）
- ■**相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律**（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地の**発生予防**と、既に発生している所有者不明土地の**利用の円滑化**の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

1 登記がされるようにするための**不動産登記制度の見直し**
- 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- 相続登記・住所変更登記の手続の簡素化・合理化　など

▶ 発生予防

2 土地を手放すための制度（**相続土地国庫帰属制度**）の創設
- 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

▶ 発生予防

3 土地利用に関連する**民法の規律の見直し**
- 所有者不明土地管理制度等の創設
- 共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化
- 長期間経過後の遺産分割の見直し　など

▶ 土地利用の円滑化

施行日等

原則として公布（R3.4.28）後２年以内の政令で定める日　＊政令は未制定

＊ 1 のうち、相続登記義務化関係の改正については公布後３年以内の政令で定める日、住所変更登記義務化関係の改正については公布後５年以内の政令で定める日

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

【背景】登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、
① 登記名義人の相続人が分からないため、所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる
② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができる
との指摘がある。

①相続登記の申請を義務化

○ 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から３年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。

○ 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

②登記名義人の死亡等の事実の公示

○ 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。

⇒ **登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。**

登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

相続人申告登記の新設

- 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。

（単独で申告可・添付書面も簡略化）

⇒ **相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。**

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

登記手続の費用負担を軽減

登録免許税の負担軽減策の導入などを要望予定

（参考）
R3年度与党税制改正大綱
「不動産登記法の見直し…の成案を踏まえ、令和４年度税制改正において必要な措置を検討する。」

登記漏れの防止

所有不動産記録証明制度の新設

- 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ **相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。**

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請　など

※ 地方公共団体の作成する相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するよう要請

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

住所変更未登記への対応

【現状】

▶ 現在は、住所変更登記は義務ではない。

▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するのには負担を感じ、放置されがちである。

※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

○ 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から２年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。

○ 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入する。

⇒ 転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。

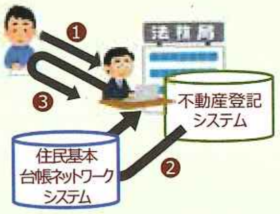
新たな方策の仕組み

自然人の場合

❶ 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。

❷ 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。

❸ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、変更の登記をする。



法人の場合

❶ 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。

❷ 法人・商業登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。

❸ 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする。

※相続登記を怠った場合の罰則：10万円以下の過料
　所有権の登記名義人の氏名・名称、住所の変更登記を怠った場合の罰則：5万円以下の過料

◎その他の不動産登記法の改正

(1) 登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化

① 一定の登記の抹消手続の簡略化

不動産登記法第70条第１項及び第２項に規定する公示催告及び除権決定の手続による単独での登記の抹消手続の特例として、不動産登記法第70条第１項の登記が**地上権、永小作権、質権、賃借権若しくは採石権に関する登記又は買戻し特約に関する登記であり、かつ、登記された存続期間又は買戻しの期間が満了している場合において、相当の調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法により調査を行ってもなお共同して登記の抹消の申請をすべき者の所在が判明しないときは、その者の所在が知れないものと見做して、同項の規定を適用する。**

② 解散した法人の担保権に関する登記の抹消手続の簡略化

登記権利者は、共同して登記の抹消の申請をすべき法人が解散し、前記①の方法により調査を行ってもなおその法人の清算人の所在が判明しないためその法人と共同して先取特権、質権又は抵当権に関する登記の抹消を申請できない場合において、**被担保債権の弁済期から30年を経過し、かつ、当該法人の解散の日から30年を経過したときは、単独で当該登記の抹消を申請することができる。**

(2) 外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策

① 国内における連絡先となる者の登記

② 外国に住所を有する外国人についての住所証明情報について、「**外国政府等の発行した住所証明情報**」又は「**住所を証明する公証人の作成に係る書面**（外国政府等の発行した本人確認書類の写しが添付されたものに限る。）」のいずれかとする。

(3) 被害者保護のための住所情報の公開の見直し

登記記録に記録されている者（自然人に限る。）の住所が明らかにされることにより、人の生命若しくは身体に危害を及ぼすおそれがある場合又はこれに準ずる程度に心身に有害な影響を及ぼすおそれがあるものとして法務省令で定める場合において、その者から申出があったときは、各書面に**当該住所に代わるものとして法務省令で定める事項を記載**しなければならない。

所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

背景
① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

○ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。

○ ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件を審査する。
⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

要件 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、 イ 土壌汚染や埋設物がある土地、 ウ 崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地、 オ 担保権等が設定されている土地、 カ 通路など他人によって使用される土地 など

○ 審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した１０年分の土地管理費相当額の負担金を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。
（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円

手続イメージ

❶ **承認申請**

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

❷ 法務大臣（法務局）による **要件審査・承認**

・ 実地調査権限あり
・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

❸ 申請者が10年分の土地管理費相当額の **負担金を納付**

❹ 国　庫　帰　属

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

民法の改正

土地・建物の管理制度の創設

▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

財産管理制度の見直し

○ **所有者不明土地・建物の管理制度の創設**
・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

○ **管理不全土地・建物の管理制度の創設**
・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。
⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

不明共有者がいる場合への対応

▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

共有制度の見直し

○ **共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備**
・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。
⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。

遺産分割長期未了状態への対応

▶ 長期間放置された後の遺産分割では具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

相続制度の見直し

○ **長期間経過後の遺産分割の見直し**
相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。
⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。

隣地等の利用・管理の円滑化

▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

相隣関係規定の見直し

○ **ライフラインの設備設置権等の規律の整備**
ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。
⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
～専任の宅地建物取引士の在宅勤務（テレワーク）が可能となりました～

今般、政府全体として見直しを行っている常駐規制の緩和や、社会におけるテレワークの定着等を踏まえ、以下のとおり宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正が行われ、７月１日から施行されました。下線の部分が今回の改正部分です。

第31条の３第１項関係
３「専任の宅地建物取引士」の専任性について
「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。**ＩＴの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む。**）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。（以下、省略）

「ＩＴの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で」の判断にあたっては、ＩＴを利用した業務環境の整備状況等も考慮要素となり、どのような窓口・受付等の体制で業務を実施するか否か、テレワークを実施していたことが分かる勤怠管理の情報やテレワークを実施した日に作業や連絡をとったことが分かるメールや書類等、テレワーク等を実施したことが客観的に分かる資料等の書類の有無等も踏まえ、総合的に判断されます。

踏切道改良促進法等の改正に伴う重要事項の追加について

踏切道改良促進法等の一部を改正する法律の一部施行に伴い、宅地建物取引業法施行令等の改正が行われ、９月25日から施行されました。

① 道路法の改正により、道路管理者は、その管理する防災拠点自動車駐車場について、道路外災害応急対応施設所有者等との間で災害応急対策施設管理協定を締結し、道路外災害応急対策施設の管理を行うことができることとされました。この協定の公示があった後に道路外災害応急対応施設所有者等となった者に対しても、その効力が承継されます。

② 踏切道改良促進法の改正により、鉄道事業者及び道路管理者は、その管理する道路外滞留施設について、道路外滞留施設所有者等との間で道路外滞留施設協定を締結し、当該道路外滞留施設の整備又は管理を行うことができることとされました。この協定の公示があった後に道路外滞留施設所有者等となった者に対しても、その効力が承継されます。

③ 上記①②の協定の承継効を宅地建物取引業法施行令第３条第１項に定める法令に基づく制限として重要事項に追加しました。

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律等の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正について

「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行に伴い、行政手続及び民間手続に係る国民の負担や利便性の向上を図るため、関係法令の見直しが行われています。下記を含む国土交通省関係政令も整備され、９月１日から施行されました。

１．次の事業者がその従業者に携帯させなければならないとされている従業者証明書における押印規制の廃止
①宅地建物取引業者　②積立式宅地建物販売業者　③マンション管理業者　④住宅宿泊管理業者
⑤賃貸住宅管理業者

２．その他の改正
①マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係
・重要事項説明書及び契約の成立時の書面における管理業務主任者の押印規制を廃止するとともに、所要の改正を行う。
・管理業務主任者が交付する重要事項説明書及び契約の成立時の書面の電子化に関する手続について所要の改正を行う。
・マンション管理業の登録を受けようとする者の本人確認書類の例示に個人番号カードの写しを加える。
②住宅宿泊事業法関係
・受託宿泊管理業の登録を受けようとする者の本人確認書類の例示に個人番号カードの写しを加える。

重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（重要土地等調査法）

我が国を取り巻く安全保障環境の変化を踏まえ、重要施設（防衛関係施設等）及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用の防止を目的とする重要土地等調査法が6 月16 日に国会で成立し、6 月23 日に公布されました。

注視区域

●**重要施設の周辺**：防衛関係施設、海上保安庁の施設及び重要インフラなどの周辺（施設の敷地の周囲おおむね1,000mの範囲内で指定）の区域、告示で個別指定。

●**国境離島等**：国境離島や有人国境離島地域を構成する離島の区域、告示で個別指定。

特別注視区域

機能が特に重要なもの又は阻害することが容易であるものであって、

●**特定重要施設の周辺**：司令部機能、警戒監視機能を有する自衛隊の駐屯地・基地など、他の重要施設による機能の代替が困難であるものの周辺の区域、告示で個別指定。

●**特定国境離島等**：領海基線となる低潮線を有する無人国境離島など、他の国境離島等による機能の代替が困難であるものの区域、告示で個別指定。

国が安全保障上重要な場所を注視区域・特別注視区域として指定し、指定された区域で、土地や建物の所有者や利用者・利用状況などを調べ、電波妨害など上記重要施設等の機能を阻害する利用には、段階的に利用中止の勧告や命令が出され、それに従わない場合は懲役を含む刑事罰が科せられます。

また、特別注視区域では一定面積以上の土地や建物の売買には、事前の届出が必要となり、事前届出をせず、または虚偽の届出をして土地等の取引をした場合は罰則があります。

基本方針、審議会等については公布から１年以内、区域の指定、調査、利用規制、事前届出等は公布から１年３ヶ月以内に施行されます。

特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の一部施行について ～水害ハザードマップの対象エリアが拡大されます～

近年の気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等の状況を踏まえ、特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の一部が７月15 日に施行されました。

この改正により、水防法の一部改正が行われ、水防法の規定に基づき作成される水害ハザードマップ（以下「ハザードマップ」という。）の対象エリアが拡大されることとなりました。市町村によるハザードマップの新規作成又は見直しが行われることが想定されますので、ご注意ください。重要事項説明の際は、最新のハザードマップをご確認ください。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の一部改正に伴う基準日届出等の変更について

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律が５月28日に公布され、９月30 日より一部施行されました。

この改正により、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「履行法」という。）の一部改正が行われました。主な改正内容は下記のとおりです。

1. 住宅建設瑕疵担保保証金及び住宅販売瑕疵担保保証金の供託について、その基準日を年２回（３月31日、９月30日）から年１回（３月31日）とし、基準日から３週間を経過する日までの間において供託していればよいこととされました。
2. 履行法第３条第２項及び第11条第２項に規定する「保険証券又はこれに変わる書面」（いわゆる「保険付証明書」）を書面の交付に代えて、電磁的記録による提供も可能となりました。また、履行法第10条及び第15条に規定する「供託所等の所在地を記載したもの」の交付について、これまでの書面による他、電磁的方法（電子メール、電磁ディスク等）による提供も可能となりました。

令和４年４月１日から成年年齢・婚姻できる年齢が18歳に変わります

成年年齢に関する民法の一部改正が令和４年４月１日に施行され、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられます。また、婚姻できる年齢が女性も16歳から18歳に引き上げられ、男女共に18歳からになります。

現民法では、成年年齢と婚姻できる年齢が異なるため、「未成年者の婚姻についての父母の同意」「婚姻による成年擬制（未成年者が婚姻をしたときは成年に達したものとみなす）」が規定されていますが、成年年齢と婚姻できる年齢が同一となる改正民法では、この規定が削除されます。

宅地建物取引に大きく関わる「未成年者取消権（民法で、未成年者が親権者など法定代理人の同意を得ずに契約などの法律行為をした場合には、原則として、取り消すことができるとされています）」について、成年年齢引き下げにより、18歳・19歳の方も、単独で有効な契約を締結することができます。

宅建業法では、「宅地建物取引士の登録」「専任の宅地建物取引士として従事」が、成年年齢引下げ後は18歳からできるようになります。

年齢要件を定めている法律の中には、成年年齢の引下げ後も20歳を維持するため「未成年者」を「20歳未満の者」に改正した法律、成年年齢の引下げに合わせるため「20歳」を「18歳」に改正した法律などがありますので、ご注意ください。

改正により20歳が維持される例

養子をとることができる年齢、喫煙・飲酒ができる年齢、公営競技（競馬・競輪・競艇・オートレースなど）で賭け事ができる年齢など

改正により18歳に変わる例

帰化の要件、10年用のパスポートの取得、性別の取扱いの変更の審判、人権擁護委員・民生委員の資格など

税を考える週間（11月11日～17日）

固定資産の現所有者の申告制度

令和２年４月１日に施行されました地方税法等の一部を改正する法律において、市町村長は、その市町村内の土地又は家屋について、登記簿等の個人の所有者が死亡している場合に、現に所有している者（相続人等、以下「現所有者」という。）に住所及び氏名（現所有者が個人の場合）又は商号（現所有者が法人の場合）その他固定資産税の賦課徴収に関し必要な事項について、市町村の条例により申告させることができる制度が創設されました。

●現所有者の申告期限

現所有者であることを知った日の翌日から3月を経過した日以後で、市町村の条例で定める日。（地方税法第384条の３）

●正当な事由なく申告を怠った場合

市町村の条例で10万円以下の過料を科すことができる。（地方税法第386条）

●虚偽の申告をした場合

１年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処す。（地方税法第385条）

この申告制度を課すかどうかについては、市町村における課税の実情に応じて、市町村の条例に委任されています。

既に多くの市町村が税条例などを改正し、固定資産の現所有者の申告を義務化しています。

詳しくは、各市町村のホームページや税務課などの担当窓口でご確認ください。